

武汉数据中心项目 资产管理报告

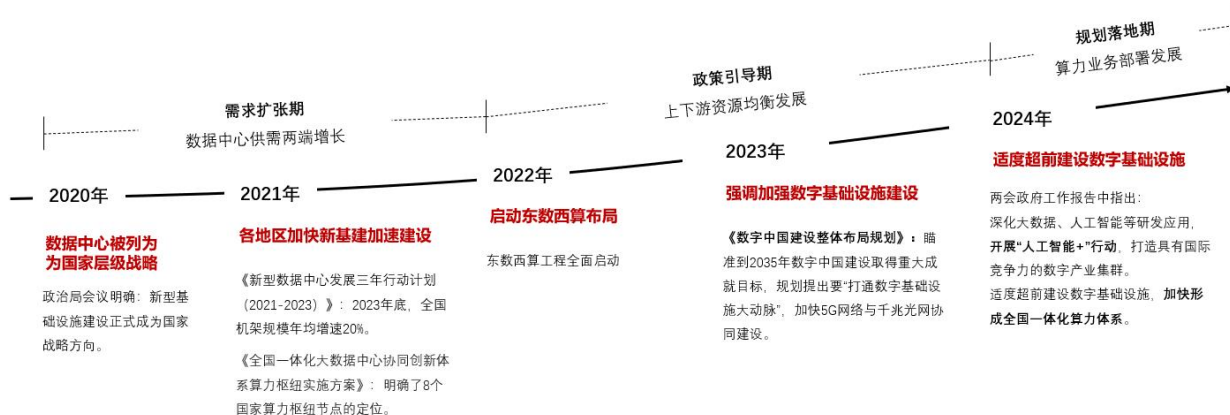


2024 年第二季度

本期报告数据截止日期：2024 年 6 月 30 日

IDC 市场情况

1. 政策层面，数字基础设施正处于快速发展周期，AI 应用端带动数据中心的的需求持续发展。



2. 政府明确至2025年，武汉市建成布局合理、服务高效、技术先进、绿色安全的算力基础设施，形成算力、存力、运力及应用产业与数字经济高质量发展相适应的发展格局，打造中部算力高地的整体规划。算力数据中心作为算力基础设施，将成为武汉市下一阶段的基础设施发展重点。

随着算力基础设施及算力应用的发展，政策将鼓励新型算力业务的增长及落地，鼓励夯实传统互联网业务。本项目在已经完成稳定出租率背景下，现有业务将持续稳定，在有余量电力的条件下有机会寻求算力业务的落地。

项目概览

项目安装机柜总数 2328 台，含 4.4 千瓦机柜 2236 台，7 千瓦机柜 92 台。

截止 2024 年第二季度末，该项目已实现 99.4% 的机柜出租率，其中通电计费机柜数为 1574 台，折合通电上架率为 67.6%。



租赁情况

可出租机柜数量	2,328 台
已确定签约机柜数量	2,313 台
百度（全球最大的中文网站及搜索引擎，纳斯达克：BIDU）	1,000 台
爱奇艺（中国三大视频平台之一，纳斯达克：IQ）	699 台
腾讯（中国最大的互联网综合服务提供商之一，香港交易所：00700）	499 台
阿里巴巴（中国最大的电商服务平台，纳斯达克：BABA）	52 台
苹果公司（世界知名手机及电脑品牌商）	10 台
楚天云（武汉政府线上云平台）	53 台
已达到出租率	99.34%

现场运营

1. 数据中心资质

- (1) ISPIDC：取得《中华人民共和国增值电信业务经营许可证》（编号：B1-20182286）。
- (2) 环境评价：《建设项目环境影响登记表》已经填报并通过。
- (3) 能源评价：《能源技术评价》已获得湖北省发改委最终审批。
- (4) 信息安全：取得《信息安全管理体系认证证书》。

(5) 企业认证：已取得高新企业认证。

2. 租户上架进展

截至 2024 年 6 月 30 日，租户累计通电机柜数量为 1,574 台，通电上架率基本与 2024 年一季度持平。其中，百度、爱奇艺、腾讯及阿里，四家主力租户累计通电上架数 1385 台，头部租户的租用状况稳定，在武汉本地的业务平稳开展。

同时，为了抓住 AI 算力发展的机遇，项目团队正在积极拓展 AI 算力客户资源。AI 算力客户需要较高功率的机柜，项目团队在对接潜在算力客户同时，正在进行项目改造成高功率机柜的应对改造方案。目前，百度提出约有 200 台 8.8 千瓦高功率机柜需求、天津 AI 算力企业有一定量 6 千瓦高功率机柜需求，项目销售团队正在对接上述资源及洽谈合作。

(表：上架率明细，2024 年 6 月 30 日)

租户	通电上架量 (台)	通电上架率
百度+爱奇艺	1,035	44.5%
腾讯	313	13.4%
阿里	37	1.6%
苹果	10	0.4%
楚天云	48	2.1%
电信及其他	131	5.6%
合计	1,574	67.6%

3. 驻地团队运营

现场现有驻地管理团队 13 人，全面开展现场的数据中心管理工作；以及现场运维技术团队 30 人，对数据中心机房实行 7×24 的运营、维护、应急管理。

退出安排

在洽谈的潜在买家包括：一家基建投资公司、一家数据中心运营企业、一家国企信托、多家上市公司。受经济下行周期影响，自 2023 年以来资本市场投资交易的活跃度显著下降，其中，外资基金呈收缩态势，内资基金呈观望态势。另一方面，由于近些年 AI 算力及其上下游

产业发展的态势，政策积极鼓励引导市场各类资本关注新型基础设施项目，因此数据中心主要受到了国企基建投资公司、保险机构及上市公司的关注。

AI 算力是数据中心的上层应用，运营团队正在着力将更多算力租户引入本项目，吸引对这类概念感兴趣的买家。目前，我们正在与多种类型的买家进行洽谈。

一是某基建投资公司，其传统基建业务稳定发展但利润率无较高增长前景，其收购本项目后将为其增加新兴业务板块，带动公司在新基建业务的资产储备。

二是某数据中心运营企业，其收购本项目的目的是扩充其华中地区的数据中心业务布局。

三是某国企信托公司，其资金主要来源于家族信托，并将联合其集团内的投资公司收购数据中心类资产，扩充其资产组合增加资产分散度，并考虑持有后通过 C-REITs 退出。

四是上市公司，其收购数据中心业态将增加公司业务的增长点，助于增加企业的估值，但最终报价取决于项目净利润对于上市公司估值的增值幅度。

目前公司团队正在全力寻求项目的退出，正在积极洽谈，力争于今年下半年实现武汉项目一定的阶段性退出成果。

本报告仅向特定的使用者发送，所包含的任何信息均属保密信息，未经我方事先书面许可，任何机构或个人不得以任何形式复制、传播或引用。

本报告仅供参考。报告中包含来源于第三方的资料或信息并不构成对任何投资行为的邀约或建议，使用者不得将本报告作为任何投资决策的依据。

如果您对本项目有任何疑问，请拨打投资者专线 021-3212 5991，或发邮件至 ir@worldunioninvestment.com。

再次感谢您对我们的信任和支持！